अमळनेर नगरपरीषदेतील भुखंड क्र.६०/१, आरक्षण क्र.१०८ महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम ९२(३) अन्वये दिर्घ मुदतीसाठी (३० वर्षासाठी) बांधा, वापरा, हस्तांतरण (बी.ओ.टी.) तत्वावर विकास करणे बाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग
शासन निर्णय क्रमांक-एमयुएम-२०१५/प्र.क्र.२४८/नवि-१७
हुतात्मा राजगुरु चौक, मादाम कामा मार्ग,
४ था मजला, मंत्रालय, मुंबई-४०००३२
दिनांक:- १३ मार्च, २०१५

वाचा:-

०१. नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय,परिपत्रक क्रं. नपप्रस/२००९ कलम ९२(३)/कामाचे आदेश/कक्ष-११ दि. ०९ जुन, २००९.

०२. जिल्हाधिकारी कार्यालय जळगांव यांचे पत्र क्र. पालिका/३/कावि/२१९/२०१२ दि. १२.०७.२०१२

०३. आयुक्त तथा संचालक,नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, यांचे पत्र क्रं.नपप्रस/कक्ष-१०/अमळनेर/सं.क्र.७६९७/१० दि. १९.०३.२०१३.

प्रस्तावना:-

राज्यातील लोकहितार्थ असे बरेच महत्वाचे व मोठे प्रकल्प विकासासाठी शासनाच्या विचाराधीन आहेत. यापैकी एक प्रकल्प अमळेनेर नगरपरिषद हद्दीतील प्रशासकिय इमारत व व्यापारी संकुलाचा विकास करणे बाबतचा आहे. तथापि, हा प्रकल्प कार्यान्वित करण्याची आर्थिक क्षमता नगरपरिषदेकडे नसल्यामुळे नगर विकास विभागाच्या परिपत्रक क्र.जीईएन-१०९९/ २३३२/ प्र.क्र.२१२/९९/नवि-२४,दि.२४.०८.१९९९ मधील तरतुदी नूसार नगरपरीषदांनी व्यापारी संकुले उभारावीत व आपल्या आर्थिक उत्पन्नाचे स्त्रोत वाढविण्याच्या दृष्टीने अमळेनेर नगरपरिषद हद्दीतील प्रशासकिय इमारत व व्यापारी संकुलाचा विकास बांधा, वापरा, हस्तांतरण (बी.ओ.टी) करा या तत्वाच्या माध्यमातुन विकास करणे बाबतचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

शासन निर्णयः-

अमळेनेर नगरपरिषद हद्दीतील प्रशासकिय इमारत व व्यापारी संकुलाचा विकास बांधा, वापरा, हस्तांतरण (बी.ओ.टी) या तत्वाच्या माध्यमातुन विकास करणे साठी महाराष्ट्र नगरपरीषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ चे कलम ९२ नुसार दिर्घ मुदत (३० वर्षासाठी) बाबतच्या प्रस्तावास नगरपरीषदेने सर्वसाधारण सभा ठराव क्र. ६८ दि. ०१.०९.२०१० अन्वये ठराव पारीत करुन बांधा, वापरा, हस्तांतरण (बी.ओ.टी) करा या तत्वावर नगरपरीषदेने निविदा मागविलेल्या होत्या. प्राप्त देकारांपैकी सर्वात जास्त देकार असलेली मे.खताळ बिल्डर्स, पुणे यांची निविदा नगरपरिषदेने विशेष सर्वसाधारण सभा ठराव क्र.२७ दि.०६.०६.२०११ रोजी स्विकृत केलेली आहे. याबाबत नगरपरिषद अमळनेर ने सदरचा प्रस्ताव जिल्हाधिकारी,जळगांव व आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, मुंबई यांचे शिफारशीने दिर्घ मुदतीच्या करारासाठी (३० वर्षासाठी) व वर नमुद संदर्भ क्रं. ३ येथील दि.०९ जुन,२००९ मधील परिपत्रकाच्या तरतुदीनूसार तसेच महाराष्ट्र नगरपरीषदा, नगरपंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५ चे कलम ९२(३) अनुसार मंजुरीसाठी सादर केलेला आहे. शासन नियुक्त पी.पी.पी.एक्सपर्ट यांचे अभिप्राय (Feasibility Report) व त्यांनी प्रस्तावित केलेल्या अटी, शर्ती विचारात घेवुन खालील अटींच्या अधिन राहुन प्रस्ताव मान्य करण्यात येत आहे.

०१. मे. खताळ बिल्डर्स, पुणे व अमळनेर नगरपरिषद यांच्यात झालेला प्राथमिक करार विकासकावर बंधनकारक राहील. याशिवाय खालील नमूद अटी / शर्ती विकासकावर बंधनकारक राहतील.

०२. नगर परिषदेसाठी बांधण्यात येणाऱ्या प्रशासकीय इमारतीचे तसेच वाणिज्यिक गाळेयांचे बांधकाम पूर्णत्वाचा दाखला प्राप्त झाल्यानंतरच विकासक गाळे बुकिंगची रक्कम स्विकारु शकेल व त्याबाबतच्या बांधकामास सुरुवात करु शकेल. विकासक व नगरपरिषद यांनी या प्रकल्पासाठी संयुक्त एस्क्रो ॲकाऊंट (Escrow Account) उघडणे बंधनकारक राहील व विकासकास गाळे बुकिंगची रक्कम या अकाऊंट मध्ये जमा करणे आवश्यक राहील. तसेच मंजुर नकाशा प्रमाणे सर्व बांधकाम पूर्ण झाल्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्यानंतरच विकासकाला या खात्यातील रक्कम काढता येईल.

०३. नगरपालिकेने जाहीर प्रकटन काढून प्रकल्पाची सविस्तर माहिती जनतेस द्यावी, जेणेकरुन गरजूंचे पैसे विनाकारण विकासकाकडे गुंतून राहणार नाही.

०४. प्रकल्प निर्मितीला लागणारा खर्च हा नगरपरिषदे सक्षम प्राधिकाऱ्याकडून अंतर्गत रित्या अथवा लागू असलेल्या नियमानुसार प्रमाणित केला जाईल.

०५. विकासकास या प्रकल्पाअंतर्गत खुल्या विक्रीसाठी खालील प्रमाणे एकूण १४६१.५८ चौ. मी. वाणिज्य बांधकाम क्षेत्र उपलब्ध होणार आहे. त्यात तळ मजल्याखाली ३०७.८३ चौ.मी., तळ मजल्यावर ८९२.२३ चौ.मी. व पहिल्या मजल्यावर २६१.५२ चौ.मी. इतके बांधकाम करावयाचे आहे. त्याचप्रमाणे विकासकाने नगरपरिषदेच्या प्रशासकीय इमारतीचे २८७६ चौ.मी. इतके बांधकाम व त्याव्यतिरिक्त वाणिज्य क्षेत्रातील तळमजल्या खाली १२२.०९ चौ.मी., तळमजल्यावरील ३५२.७२ चौ.मी. व पहिल्या मजल्यावर ११५२.८७ चौ.मी. इतके बांधकाम नगरपरीषदेस विनामुल्य करुन द्यावयाचे आहे. भविष्यात जास्तीचा एफ.एस.आय. अनुज्ञेय झाल्यास त्याची मालकी सर्वस्वी नगरपरीषदेची राहील.

०६. नगरपरिषदेसाठी राखीव असलेल्या दुकांनाच्या गाळयावर विकासकास कोणताही आर्थिक लाभ घेता येणार नाही.

०७. विकासकाने अंतर्गत सजावटीवर रुपये ८ लक्ष एवढा खर्च तसेच वास्तुविशारदाचे शुल्क रुपये २० लक्ष किंवा निवीदा किंमतीत जे नमुद केलेले असेल ते किंवा आधिकचे होणारे शुल्क अदा करणे आवश्यक राहील.

०८. प्रचलित धोरणानुसार प्रकल्पाचा खर्च हा रु.५० लक्ष पेक्षा अधिक असल्याने अमळनेर नगरपरिषद स्वखर्चाने सदर प्रकल्पाच्या कामाची देखरेख व पर्यवेक्षणासाठी नगरपरिषद अभियंत्याची (Municipal Engineer) नियुक्ती करेल.

०९. सार्वजनिक बांधकाम इमारत संहितेतील गुणवत्तेनुसार या कामाची गुणवत्ता असणे आवश्यक राहील.

१०. या प्रकरणी करणात येणाऱ्या करारामध्ये प्रस्तावित प्रकल्पाच्या एकूण २ वर्षाच्या प्रत्यक्ष बांधकाम पुर्णत्वाच्या कालावधीनंतर २ वर्षात विक्री योग्य दुकानांची विक्री करावयाची आहे. या कालावधी नंतर विकल्या न गेलेल्या बांधकामावर विकासकाने मालमत्ता कर व इतर अनुषंगीक कर भरणे सक्तीचे राहील. भाडेतत्वावर न दिलेली दुकाने/गाळे ही विकासकास दीर्घ मुदतीचा भाडेतत्वावर दिल्याचे समजण्यात येईल व यासाठी सदर विकासकास आवश्यक ते भाडे नगरपरिषदेस भरणे बंधनकारक राहील.

११. विकासकाकडून नगरपरिषदेस वितरणासाठी उपलब्ध होणारे गाळे नगरपरिषदेने शासन निर्देशाप्रमाणे / नियमाप्रमाणे विहीत कार्यपध्दती, तसेच मागासवर्गीय व अपगांना दिलेल्या आरक्षणाच्या तरतुदी प्रमाणे वितरीत करणे बंधनकारक राहील.

१२. भाडेतत्वाचा ३० वर्षाचा कालावधी हा प्रकल्पाच्या पुर्णत्वाच्या प्रमाणपत्राच्या (Completion Certificate) दिनांकापासुन गणला जाईल.

१३. पार्किंगची मालकी ही नगरपरिषदेकडे असेल व विकासक सदर पार्किंग व्यवस्था बांधकाम करुन नगरपरिषदेकडे नि:शुल्क हस्तांतर करेल.

१४. या प्रकल्पासंदर्भात नगरपरिषद व विकासक यांच्या मध्ये काही वाद निर्माण झाल्यास प्रथम जिल्हाधिकारी, जळगांव यांच्याकडे लवाद (arbitrator) म्हणून मांडण्यात यावा. या लवादाच्या निर्णयाबाबत वाद झाल्यास अमळनेर येथिल उचित न्यायालयात दाद मागण्यात यावी.

मुख्याधिकारी, अमळनेर यांनी वरीलप्रमाणे सर्व संबधित बाबींची पुर्तता करुन विहित कार्यपध्दतीनुसार कार्यवाही करावी.

सदर शासन निर्णय हा महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१५०३१६१११७३९५४२५ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Prakash Shankar Shete

Digitally signed by Prakash Shankar Shete
DN: c=IN, o=Government of Maharashtra, ou=Urban Development Department, postalCode=400032, st=Maharashtra, cn=Prakash Shankar Shete
Date: 2015.03.16 11:28:41 +05'30'

(प्र. शं. शेटे)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रति,

१.आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, वरळी, मुंबई- ४०००१८

२.विभागीय आयुक्त, नाशिक जिल्हा नाशिक.

३..जिल्हाधिकारी, जिल्हा जळगांव.

४.मुख्याधिकारी, नगरपरिषद अमळनेर, जिल्हा जळगांव.

५.निवड नस्ती (नवि-१७)